

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **26 MAR 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-AO-92-SOT-66, relacionado con la investigación iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

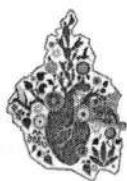
Mediante Acuerdo de fecha 07 de octubre de 2021, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto), en el predio ubicado en Avenida de los Poetas número 89, Colonia San Mateo, Alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2021.

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México; así como, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón.

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio de forma irregular sobre el cual se desplanta el proyecto conformado por 3 inmuebles o torres de 25 niveles de altura denominado "Tres Cumbres", con características de uso habitacional las cuales, se encuentran totalmente terminadas y parcialmente habitadas, sin constatar actividades de construcción, materiales ni trabajadores.

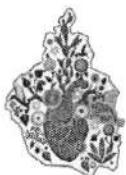


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 08 de diciembre de 2021.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 10 de julio de 2024.

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 15 de julio de 2010 y reformada el 02 de septiembre de 2021 (aplicable a la temporalidad conforme al inicio de la presente investigación de oficio), refiere que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. Asimismo, en el artículo 92 prevé que, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

Ahora bien, el artículo 158 fracción I de Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018 y reformado el 27 de julio de 2021 (vigente a la fecha de radicación de la investigación de oficio), refiere que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. -----

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/46/2022 de fecha 11 de enero de 2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la Ciudad de México informó que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 04 de mayo de 2012, establece que al predio de mérito le aplica lo señalado por el "Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla" y el Dictamen de Adecuaciones al Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano el 26 de junio de 2007. Asimismo, remitió copia simple de la Resolución Definitiva para resolver las adecuaciones al Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la zona identificada como Hueyatla, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe de fecha 26 de junio de 2007, vigente para las Alcaldías Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos en cuya resolución se señala lo siguiente. -----

### "(...) DICTAMINA PROCEDENTE

(...)

**PRIMERO,** Se autoriza el Dictamen de Adecuaciones al Proyecto Maestro para los predios ubicados en la zona identificada como Hueyatla, dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Santa Fe, bajo el sistema de actuación privado, con una superficie total de terreno de 867,813.84 m<sup>2</sup>, para permitir la construcción de 2,091 viviendas en una superficie de terreno de 382,148.44 m<sup>2</sup> de los cuales 250,801.22 m<sup>2</sup> serán para (...) viviendas unifamiliares (...) una superficie de terreno de 117,723.29 m<sup>2</sup> para (...) viviendas plurifamiliares (...) que incluyen 2,604.48 m<sup>2</sup> de terreno (...) para Oficinas (...) 10,117.29 m<sup>2</sup> (...) para equipamiento de administración, salud, educación y cultura (...) 1,955.98 m<sup>2</sup> (...) para equipamiento de abasto (...) 1,550.66 m<sup>2</sup> (...) para corredor de servicios urbanos (...) 347,387.48 m<sup>2</sup> se preserva como área ecológica; 113,613.06 m<sup>2</sup> de vialidades privadas para todo el desarrollo y 24,664.86 m<sup>2</sup> de vialidades públicas, y estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condicionantes: -----

(...)

3. Se plantean adecuaciones al uso de suelo Habitacional Plurifamiliar de acuerdo al plano No. PM-01 que forma parte inseparable del presente Dictamen: -----  
(...)



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

j) La manzana ZO-4 albergará 350 viviendas en 25 niveles, con una superficie de terreno de 8,851.35 m<sup>2</sup>, una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup> equivalente a 7.5 v.a.t. y 40% de área libre. -----

(...)

**SEXTO.** - El presente Dictamen de Adecuaciones al Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, y las certificaciones que de ella se emitan, permanecerán vigentes y formaran parte integral del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, vigente para las Delegaciones Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón (...). -----

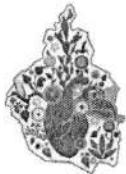
El énfasis es nuestro.

En este sentido, se desprende que para el predio objeto de investigación se permiten 350 viviendas en 25 niveles, una superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup> (equivalente a 7.5 v.a.t.). -----

Aunado a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67508-151GRJU14 de fecha 12 de septiembre de 2014, emitido para el predio ubicado en Avenida de los Poetas número 89 (cuenta catastral 254\_801\_01), colonia Ejido San Mateo, Alcaldía Álvaro Obregón, en el cual se asentó que únicamente en la porción del predio de interés, identificado como MANZANA ZO-4, con una superficie de terreno de 8,851.35 m<sup>2</sup>, se mantendrá un uso HSO (Habitacional Servicios y Oficinas) con un máximo de 350 viviendas en 25 niveles, de superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup> (equivalente a 7.5 v.a.t.). -----

Por otra parte, el artículo 3 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 15 de julio de 2010 y reformada el 02 de septiembre de 2021 (aplicable a la temporalidad conforme al inicio de la presente investigación de oficio), refiere que el impacto urbano es la influencia o alteración que causa una obra pública o privada en el entorno en el que se ubica. -----

Asimismo, el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018 y reformado el 27 de julio de 2021 (vigente a la fecha de radicación de la presente investigación), establece que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. En razón de lo anterior, el artículo 86 inciso A) fracciones I y III, prevé que se requiere de dicho dictamen cuando se pretenda ejecutar proyectos de vivienda con más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción y proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

Al respecto, de las documentales aportadas por quien se ostentó como representante legal de "Fideicomiso Cumbres de Santa Fe número 169790" remitió copia simple del Dictamen Positivo de Impacto Urbano DGDU.05/DEIU-024/2005 para el proyecto denominado "Proyecto Maestro para el Desarrollo Habitacional Cumbres de Santa Fe", que se desarrollará en los predios ubicados en la zona denominada "Hueyatla" (hoy Avenida de los Poetas) al sur del Programa Parcial de Santa Fe, al poniente de la Ciudad de México, un 70% se encuentra ubicado en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y el 30% restante en la Alcaldía Álvaro Obregón, entre las Barrancas Los Helechos al norte, la Barranca Atzoyapan al centro del desarrollo y Tepozcuautla o Puerta Grande al sur; al oriente de los poblados de San Mateo Taltenango e Ixtlahuaca y al poniente del Nuevo Panteón Jardín, tendrá conexión directa con la Av. Tamaulipas y Av. Centenario, a través de los puentes en construcción actualmente, en la zona Santa Fe, sobre una superficie de terreno de 867,813.84 m<sup>2</sup>. El Proyecto Maestro comprenderá desarrollos habitacionales unifamiliares y plurifamiliares con equipamientos y servicios, proyectándose un total de 2,098 viviendas (410 viviendas unifamiliares y 1,688 viviendas plurifamiliares). -----

Así como, del oficio SEDUVI/DGAU/14743/2014 DGAU.14/DEIU/M-014 de fecha 14 de julio de 2014, a través del cual se aprueba la Modificación de Dictamen de Impacto Urbano oficio DGDU.05/DEIU-024/2005 (de fecha 30 de mayo de 2005), mismo que también fue remitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, en el cual se asentó, que la modificación consiste en la reorganización de lotes sin exceder las densidades del Proyecto Maestro autorizado, por lo tanto, para el lote identificado como manzana ZO-4 con una superficie de 8,851.35 m<sup>2</sup>, se permite la construcción de un máximo de 350 viviendas en 25 niveles, con una superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup> (equivalente a 7.5 v.a.t.). -----

En conclusión, en el lote identificado como manzana ZO-4 se realizaron actividades de construcción conforme a lo establecido en la Resolución Definitiva para resolver las adecuaciones al "Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la zona identificada como Hueyatla, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe", en la cual se determinó, que se mantendrá un uso HSO (Habitacional, Servicios y Oficinas) para la construcción de 350 viviendas en 25 niveles, con superficie de área libre de 40% y una superficie máxima de construcción de 7.5 v.a.t., en un predio con una superficie de terreno de 8,851.35 m<sup>2</sup>, es decir, una superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup>. -----

Adicionalmente, dichas actividades contaron con Dictamen de Impacto Urbano oficio DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha 30 de mayo de 2005 y Modificación SEDUVI/DGAU/14743/2024 DGAU.14/DEIU/M-014, de fecha 14 de julio de 2014, lo cual, se apega a lo establecido en lo señalado en el párrafo que antecede. -

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si otorgo la liberación de las medidas de mitigación y compensación en materia de impacto urbano generados



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

en la realización del proyecto, establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano oficio DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha 30 de mayo de 2005 y Modificación SEDUVI/DGAU/14743/2024 DGAU.14/DEIU/M-014, de fecha 14 de julio de 2014, y en caso contrario, solicite a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de impacto urbano, a efecto de corroborar el cumplimiento de las mismas. -----

### 2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio de forma irregular sobre el cual se desplanta el proyecto conformado por 3 inmuebles o torres de 25 niveles de altura denominado "Tres Cumbres", las cuales, se encuentran totalmente terminadas y parcialmente habitadas, sin constatar actividades de construcción, materiales ni trabajadores. ----

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, por lo que de las imágenes consultadas se desprende que en noviembre de 2011, se observa un predio delimitado por tapiales metálicos y actividades de construcción de obra nueva con maquinaria pesada, para noviembre de 2014, se observa el desplante de un inmueble o torre de 25 niveles de altura y el armado de elementos estructurales para el desplante de una torre adicional, así como, lonas para la preventa de departamentos. Posteriormente, en junio de 2017 se observa el desplante de dos torres de 25 niveles de altura y el armado de elementos estructurales para el desplante de una torre adicional; por último, en octubre de 2021 se observan 3 torres de 25 niveles de altura de aparente uso habitacional, completamente terminadas y parcialmente habitadas. -----

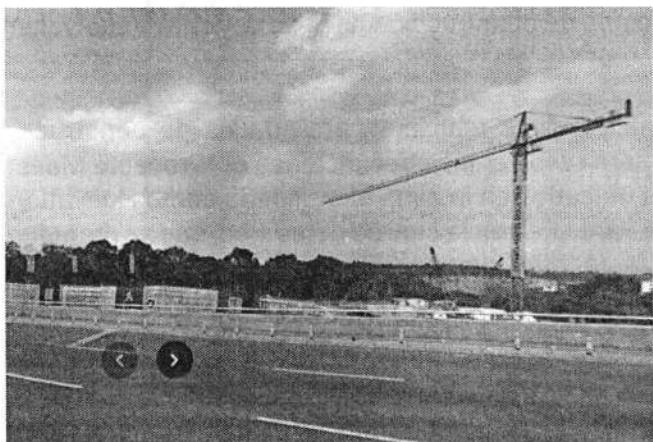


Imagen de fecha de noviembre de 2011.  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de noviembre de 2014.  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66



Imagen de fecha de junio de 2017.  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps

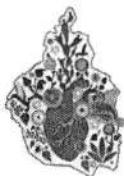


Imagen de fecha de octubre de 2021.  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps

Al respecto, cabe mencionar que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-4456-2021 una persona que se ostentó como representante legal de "Fideicomiso Cumbres de Santa Fe número 169790", remitió copia simple, entre otros de los siguientes documentos: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 3575-2019, de fecha 15 de agosto de 2019 asignándole el número oficial 89 de Avenida de los Poetas. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio AOC-5070-2009 y prórroga con vigencia del 25 de agosto de 2009 al 25 de agosto de 2015, para la construcción de obra nueva de una torre de 25 niveles de altura y 5 sótanos para 199 viviendas, en una superficie del predio de 50,859.23 m<sup>2</sup>, de los cuales, 42,007.88 m<sup>2</sup> se encuentran en Áreas de Preservación Ecológica y 8,851.35 m<sup>2</sup> son considerados útiles, con una superficie de desplante de 3,421.64 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 47,437.49 m<sup>2</sup> (en el total del predio) y superficie total de construcción cuantificable de 37,268.51 m<sup>2</sup>. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

- Aviso de Terminación de Obra y Autorización de Uso y Ocupación Parcial para la Torre A folio 5307/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio AOC-328-2015 con vigencia del 23 de enero de 2015 al 23 de enero de 2018, modalidad de ampliación y modificación de la Torre B y C del proyecto denominado "Tres Cumbres Santa Fe" con 25 niveles de altura para un total de 350 viviendas (de las cuales existen 199 viviendas), en una superficie del predio de 50,859.23 m<sup>2</sup>, de los cuales, 42,007.88 m<sup>2</sup> se encuentran en Áreas de Preservación Ecológica y 8,851.35 m<sup>2</sup> son considerados útiles, con una superficie de desplante de 2,829.40 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 6,021.95 m<sup>2</sup>, una superficie total de construcción cuantificable sobre nivel de banqueta de 31,065.93 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción (preexistente + ampliación) de 102,599.42 m<sup>2</sup>. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio AOC-1394-2017 y prórroga con vigencia del 21 de marzo de 2017 al 21 de marzo del 2023, modalidad ampliación y modificación de la Torre B y C del proyecto denominado "Tres Cumbres Santa Fe" con 25 niveles de altura para un total de 344 viviendas, en una superficie del predio de 50,859.23 m<sup>2</sup>, de los cuales, 42,007.88 m<sup>2</sup> se encuentran en Áreas de Preservación Ecológica y 8,851.35 m<sup>2</sup> son considerados útiles, con una superficie de desplante de 2,863 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 5, 988.35 m<sup>2</sup>, una superficie a modificar de 26,556.41 m<sup>2</sup>, una superficie total de construcción total cuantificable sobre nivel de banqueta de 64,571 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción (preexistente + ampliación) de 103,463.43 m<sup>2</sup>. -----

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio AÁO/DGODU/0655/2021 de fecha 20 de diciembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 0917-2017, de fecha 28 de febrero de 2017, en la cual se asigna el número 89 de Avenida de los Poetas a un predio con superficie de 50,859.22 m<sup>2</sup>.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio AOC-1394-2017 y prórroga con vigencia del 21 de marzo de 2017 al 21 de marzo del 2023, modalidad ampliación y modificación de la Torre B y C del proyecto denominado "Tres Cumbres Santa Fe" con 25 niveles de altura para un total de 344 viviendas, en un predio con superficie total de 50,859.23 m<sup>2</sup>, de los cuales, 42,007.88 m<sup>2</sup> corresponden a Áreas de Preservación Ecológica y 8,851.35 m<sup>2</sup> son considerados útiles, con una superficie de desplante de 2,863 m<sup>2</sup> (32.3%), superficie de área libre de 5, 988.35 m<sup>2</sup> (67.7%), una superficie existente de 102,599.42 m<sup>2</sup> (de los cuales se modifican 26,556.41 m<sup>2</sup>), superficie a ampliar 864 m<sup>2</sup> (bajo nivel de banqueta) y una superficie total de construcción (existente + ampliación) de 103,463.43 m<sup>2</sup>. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

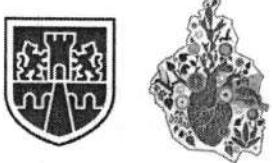
Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57810-151HES016 de fecha 27 de septiembre de 2016, en el que se asentó que **únicamente en la porción del predio de interés**, identificada como MANZANA Z04 con una superficie de terreno de 8,851.35 m<sup>2</sup>, se mantendrá un uso HSO (Habitacional, Servicios y Oficinas) con un máximo de 350 viviendas en 25 niveles, de superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup>.-----

Lo anterior se detalla a continuación: - -----

	Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla" y el Dictamen de Adecuaciones a dicho Proyecto de fecha 26 de junio de 2007	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOC-5070-2009 Obra nueva	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOC-328-2015 Ampliación	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOC-1394-2017 Ampliación y modificación
Zonificación			HSO	
Superficie del predio		50,859.23 m <sup>2</sup> <b>8,851.35 m<sup>2</sup> (área útil)</b> 42,007.88 m <sup>2</sup> (en Áreas de Preservación Ecológica)		
Viviendas	350	199	350 (199 viviendas existentes)	344
Número de niveles	25	25	25	25
Superficie total de área libre	3,540.54 m <sup>2</sup> (40 %)	47,437.49 m <sup>2</sup> (93.27 % de la superficie total del predio)	6,021.95 m <sup>2</sup> (68.03 %)	5,988.35 m <sup>2</sup> (67.7% del proyecto en conjunto considerando el área útil del predio)
Superficie de desplante	5,310.81 m <sup>2</sup> (60 %)	3,421.64 m <sup>2</sup> (6.73 % de la superficie total del predio)	2,829.40 m <sup>2</sup> (31.97 %)	2,863 m <sup>2</sup> (32.3% del proyecto en conjunto considerando el área útil del predio)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	66,385.125 m <sup>2</sup> (7.5 v.a.t.)	37,268.51 m <sup>2</sup>	31,065.93 m <sup>2</sup>	64,571.41 m <sup>2</sup> proyecto en conjunto
Sótanos	---	4	8	5

En virtud de lo anterior, se tiene que, el proyecto de construcción de obra nueva del proyecto denominado "Tres Cumbres Santa Fe" conformado por 3 torres de 25 niveles de altura para 344 viviendas, contó con



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

Registros de Manifestación de Construcción tipo "C", folios AOC-5070-2009 de fecha 25 de agosto de 2009 para obra nueva, folio AOC-328-2015 de fecha 23 de enero de 2015, modalidad ampliación y folio AOC-1394-2017 de fecha 21 de marzo de 2017, modalidad ampliación y modificación, mismos que se adecuan a lo establecido en el Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe y a la Resolución Definitiva para resolver las adecuaciones de dicho Proyecto inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano el 26 de junio de 2007, en la cual se determinó que en la porción del predio identificada como MANZANA ZO4 con una superficie de terreno de 8,851.35 m<sup>2</sup>, se mantendrá un uso HSO (Habitacional, Servicios y Oficinas) con un máximo de 350 viviendas en 25 niveles, una superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup>. -----

**3.-En materia ambiental (impacto)**

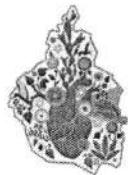
De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio de forma irregular sobre el cual se desplanta el proyecto conformado por 3 inmuebles o torres de 25 niveles de altura denominado "Tres Cumbres", las cuales, se encuentran totalmente terminadas y parcialmente habitadas, sin constatar actividades de construcción, materiales, trabajadores ni afectación de arbolado y/o área verde. -----

Al respecto, es de señalar que el artículo 44 de la entonces Ley Ambiental de Protección a la Tierra del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 13 de enero de 2000 y reformada el 23 de abril de 2021 (vigente a la fecha de radicación de la presente investigación), señala que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio de la Ciudad de México, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. -----

Asimismo, el artículo 46 de la Ley en cita, prevé que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos, requieren autorización de impacto ambiental. Por lo anterior, en su fracción XVI, señala que requieren de autorización las obras de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción. -----

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-4855-2021 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con autorización en materia ambiental vigente para el predio de mérito; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta de esa Dirección General. -----

No obstante lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio AÁO/DGODU/0655/2021 de fecha 20 de diciembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitió copia simple, entre otras documentales, de la Resolución Administrativa SMA/DGRVA/DIR/4577/2005 de



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

fecha 19 de mayo de 2005, emitida por la entonces Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente; a través de la cual, se otorga Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental para la realización de la lotificación, urbanización y construcción de 2,098 viviendas del proyecto denominado "Proyecto Maestro para el Desarrollo Habitacional Cumbres Santa Fe", en una superficie de 867,813.02 m<sup>2</sup>, en la que se establece que para el lote identificado como Manzana ZO-4 con superficie de 8,851.35 m<sup>2</sup> se permite la construcción de hasta 288 viviendas con un área máxima de construcción de 70,810.80 m<sup>2</sup>. -----

Asimismo, el RESUELVE SEXTO de dicha Resolución establece que el promovente, deberá cumplir con la normatividad ambiental vigente a la fecha de su emisión; así como, todas y cada una de las medidas de Prevención, Minimización y Mitigación de los Impactos Ambientales negativos identificados, propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada y las derivadas a la Resolución. Adicionalmente, en el punto DÉCIMO SÉPTIMO se establece que una vez terminadas las obras autorizadas la Resolución Administrativa SMA/DGRVA/DIR/4577/2005 será vigente durante la vida útil del proyecto. -----

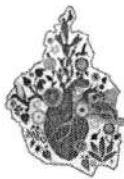
En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si otorgo la liberación de las medidas de prevención, mitigación o compensación de los impactos generados por la realización del proyecto, establecidas en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRVA/DIR/4577/2005 de fecha 19 de mayo de 2005, y en caso contrario, solicite a la Dirección de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental, a efecto de corroborar el cumplimiento de dicha medida. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Se constató un predio de forma irregular sobre el cual se desplanta el proyecto conformado por 3 inmuebles o torres de 25 niveles de altura denominado "Tres Cumbres", las cuales, se encuentran totalmente terminadas y parcialmente habitadas, sin constatar actividades de construcción, materiales, trabajadores ni la afectación de arbolado y/o área verde. -----

Asimismo, del análisis multitemporal realizado por personal de esta Subprocuraduría se tiene que en noviembre de 2011, se observa un predio delimitado por tapias metálicas y actividades de construcción de obra nueva con maquinaria pesada, para noviembre de 2014, se observa el desplante de un inmueble o torre de 25 niveles de altura, el armado de elementos estructurales para el desplante de una torre adicional; así como lonas para la preventa de departamentos.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

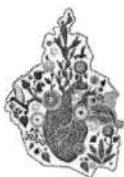
Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

Posteriormente en junio de 2017 se observa el desplante de dos torres de 25 niveles de altura y el armado de elementos estructurales para el desplante de una torre adicional; por último, en octubre de 2021 se observan 3 torres de 25 niveles de altura de aparente uso habitacional, completamente terminadas y parcialmente habitadas. -----

2. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la Ciudad de México informó que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, al predio de mérito le aplica lo señalado por el "Proyecto Maestro de la Zona de Hueyatla" y el Dictamen de Adecuaciones al Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano el 26 de junio de 2007. Asimismo, remitió copia simple de la Resolución Definitiva para resolver las adecuaciones al Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la zona identificada como Hueyatla, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe de fecha 26 de junio de 2007, vigente para las Alcaldías Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos. -----

En este sentido, se desprende que para el predio objeto de investigación, identificado como MANZANA ZO-4 con una superficie de terreno de 8,851.35 m<sup>2</sup>, se permiten 350 viviendas en 25 niveles, una superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup> (equivalente a 7.5 v.a.t.). -----

3. El predio de mérito, cuenta, entre otros, con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67508-151GRJU14 de fecha 12 de septiembre de 2014, a través del cual, se certifica que de conformidad con lo señalado en la Resolución Definitiva para resolver las adecuaciones al "Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado", para los predios ubicados en la zona identificada como Hueyatla, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe de fecha 26 de junio de 2007, al predio de interés, identificado como MANZANA ZO4 con una superficie de terreno de 8,851.35 m<sup>2</sup>, se mantendrá un uso HSO (Habitacional Servicios y Oficinas) para la construcción de 350 viviendas en 25 niveles, de superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup>. -----
4. Cuenta con Dictamen de Impacto Urbano oficio DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha 30 de mayo de 2005, y Modificación SEDUVI/DGAU/14743/2014 DGAU.14/DEIU/M-014, de fecha 14 de julio de 2014 en el cual, se determina que para el lote identificado como manzana ZO-4 en una superficie de 8,851.35 m<sup>2</sup>, se permite la construcción de un máximo de 350 viviendas en 25 niveles, con una superficie de área libre de 3,540.54 m<sup>2</sup> (40%), una superficie de desplante de 5,310.81 m<sup>2</sup> (60%) y una superficie máxima de construcción de 66,385.125 m<sup>2</sup>; lo cual, se apega a lo establecido en lo señalado en la Resolución Definitiva para resolver las adecuaciones al Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la zona identificada como Hueyatla, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe de fecha 26 de junio de 2007. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

5. Corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si otorgo la liberación de las medidas de mitigación y compensación en materia de impacto urbano generados en la realización del proyecto, establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano oficio DGDU.05/DEIU-024/2005, de fecha 30 de mayo de 2005 y Modificación SEDUVI/DGAU/14743/2024 DGAU.14/DEIU/M-014, de fecha 14 de julio de 2014, y en caso contrario, solicite a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de impacto urbano, a efecto de corroborar el cumplimiento de las mismas.-
6. Los trabajos de construcción de obra nueva del proyecto denominado "Tres Cumbres Santa Fe" en el predio investigado contaron con los Registros de Manifestación de Construcción tipo "C", folios AOC-5070-2009 de fecha 25 de agosto de 2009 para obra nueva, folio AOC-328-2015 de fecha 23 de enero de 2015, modalidad ampliación y folio AOC-1394-2017 de fecha 21 de marzo de 2017, modalidad ampliación y modificación para la construcción de 344 viviendas, en una superficie del predio de 50,859.23 m<sup>2</sup>, de los cuales, 42,007.88 m<sup>2</sup> se encuentran en Áreas de Preservación Ecológica y 8,851.35 m<sup>2</sup> son considerados útiles, con una superficie de desplante de 2,863 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 5, 988.35 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción total cuantificable de 64,571 m<sup>2</sup>, lo cual, se apegan a lo establecido en la Resolución Definitiva para resolver las adecuaciones al Proyecto Maestro bajo el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la zona identificada como Hueyatla, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Santa Fe de fecha 26 de junio de 2007. -----
7. Cuenta con Resolución Administrativa SMA/DGRVA/DIR/4577/2005 de fecha 19 de mayo de 2005, emitida por la entonces Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente; a través de la cual, se otorga Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental para la realización de la lotificación, urbanización y construcción de 2,098 viviendas del proyecto denominado "Proyecto Maestro para el Desarrollo Habitacional Cumbres Santa Fe", en una superficie de 867,813.02 m<sup>2</sup>, en la que se establece que para el lote identificado como Manzana ZO-4 se permite la construcción de hasta 288 viviendas con un área máxima de construcción de 70,810.80 m<sup>2</sup>. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si otorgo la liberación de las medidas de prevención, mitigación o compensación de los impactos generados por la realización del proyecto, establecidas en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRVA/DIR/4577/2005 de fecha 19 de mayo de 2005, y en caso contrario, solicite a la Dirección de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental, a efecto de corroborar el cumplimiento de dichas medidas. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-AO-92-SOT-66

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- R E S U E L V E -----

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.** - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----